



**PUTUSAN**  
**Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Laura Loren Mandagie**, berkedudukan di Apartemen Green Park View Tower G Lt. 7 No. 53, RT. 009/RW. 005, Jl. Raya Daanmogot Km.14, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat. Prov. DKI Jakarta., Duri Kosambi, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya yaitu PUGUH TRIWIBOWO, S.T.,S.H. 2. SANTOSO, S.H.ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM pada KANTOR HUKUM PTW & REKAN, yang berkedudukan dan beralamat di Jl. Kumpi Blok K8 No. 11 Tegal Alur, Jakarta Barat 11820. Telp. +62813-5007-0770 / +628176964305, Email : kantorhukumptw@gmail.com, sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 13 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai  
.....**Penggugat;**

Lawan:

1. **Anni Herawati**, bertempat tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai.....**Tergugat I;**
2. **Mieke Theresia Simanungkalit**, bertempat tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai.....**Tergugat II;**
3. **Donal Simanungkalit**, bertempat tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai.....**Tergugat III;**

Tergugat I,II dan tergugat III Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya yaitu SUJED EDWARD SIMANJUTAK,S.H.MH 2. DEWI ANASARI S.H.ADVOKAT –

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONSULTAN HUKUM pada KANTOR HUKUM SUJED EDWARD SIMANJUTAK,& REKAN, yang berkedudukan dan beralamat di Jl. Sei Tuan Nomor 39 Medan Baru Kota Medan selanjutnya sebagai Kuasa Hukum sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 7 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai

.....**Para Tergugat;**

### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 Juli 2023 dalam Register Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT (Laura Loren Mandagie) telah melangsungkan Perkawinan di GEREJA BETHEL INDONESIA, Gembala Alm. Pdt. Vetri billy Kumaseh, S.Ph, pada hari sabtu 30 Agustus 2014 dengan Alm Sdr Richard Erbin.SSI, dan dicatatkan di Kantor Pencatatan Sipil dengan akta perkawinan Nomor 3173-KW-09082018-0002 pada tanggal 9 Agustus 2018 yang diterbitkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Barat.
2. Bahwa dari perkawinan Penggugat dan Alm Sdr Ricard Erbin.SSI dikaruniakan 1 (satu) orang anak laki-laki yang bernama Denzell Rainer Simanungkalit , lahir di Rumah sakit Hermina Daan Mogot Jl. Kintamani Raya No. 2 Kawasan Daan Mogot baru Jakarta Barat, Telp. 0215408989, No. register Surat Keterangan Lahir nomor 20150814, No rekam medis E2551D6, yang diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 2015, dan terdaftar dalam Pencatatan Sipil, Kutipan Akta kelahiran nomor 3173-LT-31082018-0373 tertanggal 4 September 2018, NIK No. 31730128081510120.
3. Bahwa selama perkawinan antara PENGGUGAT & Alm. Sdr Ricard Erbin.SSI memiliki harta yang dimiliki bersama/harta perkawinan berupa

No.	Uraian Asset	Atas nama	Lokasi
1	Tanah dan Bangunan, perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan kamis 14 Oktober 2004 nomor 131/MTP/RMH/X/04, Luas tanah 90M2, Luas bangunan 121 M2, Blok D2/27 Type Pesona	Ricard Erbin	Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sertifikat Medis Penyebab Kematian Ricard Erbin. SSI Nomor rekam medis 1050157706, yang dikeluarkan pada tanggal 18 Mei 2023, dari Rumah Sakit Hermina Daan Mogot, Jl. Kintamani Raya No. 2 Kawasan Daan Mogot Baru Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta,
5. Akta Kematian Ricard Erbin. SSI nomor 3173-KM-31052023-0025, kutipan dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 31 Mei 2023.
6. Surat Pernyataan Ahli Waris yang dicatat dalam register kecamatan nomor 448/Pu.01.04 tanggal 9 Juni 2023 oleh Camat Ahmad Faqih, S.E.,MSi, dan ditandatangani oleh ahli waris pada tanggal 06 Juni 2023, dan bahwa semasa hidupnya Ricard Erbin.SSI menikah 1 (satu) kali saja, dan memiliki seorang anak bernama Denzell Rainer Simanungkalit.
7. Alm. Ricard Erbin. SSI meninggalkan sebuah bangunan Rumah di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, alamat sesuai dengan alamat di KTP Laura Loren Mandagie.
8. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2023 para Tergugat I, II, III telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dengan memasuki sebidang Rumah dari Alm. Ricard Erbin.SSI yang diperoleh bersama Penggugat, yang beralamat Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta
9. Bahwa *Penggugat* dan *Denzell Rainer Simanungkalit* berhak mendapatkan kekayaan yang ditinggalkan oleh Alm.Sdr. Ricard Erbin.SSI tersebut *DEMI HUKUM* (Van Rechtswege), seketika itu pula sesuai dengan *asas le mort saisit le vit*, sebagaimana dalam pasal 833 ayat (1) KUH Perdata yang disingkat dengan "*Hak Saisine*", bahwa apabila para ahli waris yang ditinggalkan dapat menuntut kepada para pihak Tergugat I, II, dan III yang menguasai harta warisan agar harta warisan tersebut dikembalikan kepada boedel warisan, Hak Hereditatis petitio sebagaimana pada pasal 834 KUH Perdata.
10. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 35 ayat (1), dan pasal 37 Undang-undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974, serta pasal 126, pasal 128 KUH Perdata, oleh karena itu PENGGUGAT berhak atas 1/2 (setengah) bagian dari harta keseluruhan, dengan demikian PENGGUGAT menuntut kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III segera menyerahkan harta milik PENGGUGAT yang telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT sesuai dengan Undang-undang Perkawinan No. 1 tahun 1974.

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



11. Bahwa sesuai dengan Pasal 830 tentang asas kematian; pasal 831 tentang Commonientes; pasal 832 tentang penggolongan ahli waris; pasal 834 tentang Hereditatis Petitio, Denzell Rainer Simanungkalit hasil perkawinan dari PENGGUGAT dan Alm.Sdr. Ricard Ebrin.SSI, bahwa ahli waris berhak mendapatkan 1/2 (sebagian) dari harta bergerak dan tidak bergerak yang merupakan hak sebagai AHLI WARIS yang SAH untuk tanah dan bangunan Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng , Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta.
12. Bahwa PENGGUGAT berhak mendapatkan 1/2 (sebagian) dari Harta tidak bergerak dan bergerak dari Alm. Ricard Erbin. SSI, dan 1/2 (sebagian) lagi adalah AHLI WARIS Denzell Rainer Simanungkalit sebagai anak kandung hasil perkawinan antara Alm. Ricard Erbin.SSI & PENGGUGAT dan keseluruhan merupakan hak dari PENGGUGAT dan AHLI WARIS.
13. Bahwa Para TERGUGAT, yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TIDAK BERHAK APAPUN terhadap tanah dan bangunan yang berada di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta, karena harta tersebut tidak dibeli dari hasil kerja keras mereka bersama Alm. Ricard Erbin.SSI
14. Bahwa PARA TERGUGAT secara memaksa telah memasuki rumah tanpa izin dari PENGGUGAT yang memiliki HAK SECARA SAH dan tanpa ijin kepada AHLI WARIS, serta memasukkan beberapa orang yang tidak seharusnya kedalam rumah tersebut, "Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana. Adanya perbuatan yang disengaja yang dilakukan oleh orang yang melakukan penyerobotan atas tanah milik orang, maka dikenakan pasal 167 KUH Pidana".
15. Bahwa segala tindakan/perbuatan yang dilakukan masing-masing atau bersama-sama oleh PARA TERGUGAT dan beberapa orang yang ada di dalam rumah tersebut telah membuat PENGGUGAT merasa TERGANGGU akibat perbuatan PARA TERGUGAT tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan semua gugatan dari PENGGUGAT untuk keseluruhan;

*Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa keseluruhan objek sengketa berupa :

No.	Uraian Asset	Atas nama	Lokasi
1	Tanah dan Bangunan, perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan kamis 14 Oktober 2004 nomor 131/MTP/RMH/X/04, Luas tanah 90M2, Luas bangunan 121 M2, Blok D2/27 Type Pesona	Ricard Erbin	Mutiara Tama Palem Blok D.2/2 RT. 006/RW.01. Kel. Cengkareng Timur, Kec Cengkareng, Kot Jakarta Barat, Prov DKI Jakarta

3. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT dan AHLI WARIS Denzell MENDAPATKAN keseluruhan hak atas tanah dan bangunan :

1). Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng , Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta

4. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III segera memberikan dan menyerahkan keseluruhan harta milik PENGGUGAT & Alm. Ricard Erbin, SSI Kepada PENGGUGAT secara SEKETIKA, setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan secara hukum bahwa harta bergerak berupa rumah tersebut adalah juga milik dari ahli waris Denzell Rainer Simanungkalit , NIK No. 31730128081510120, laki-laki lahir di Jakarta yang berumur 8 tahun.

6. Menghukum PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan pidana dengan melakukan penyerobotan sesuai dengan pasal 385 KUHP sebagaimana termaktub dalam KUHP Buku II Bab XXV, perbuatan curang seperti penyerobotan tanah dapat diancam dengan hukuman pidana penjara maksimal empat tahun;

- 6.1 Sebagaimana bunyi pasal 362 KUH Pidana tersebut dapat kita lihat unsur- unurnya sebagai berikut :
1. mengambil barang
  2. Yang diambil harus sesuatu barang
  3. Barang itu harus

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain, 4. Pengambilan itu harus dilakukan dengan maksud untuk memiliki barang itu dengan melawan hukum, diancam karena pencurian dengan pidana penjara paling lama lima tahun atau denda paling banyak enam puluh rupiah

7. Menyatakan sah dan berharga Revindicatoir Beslag atas seluruh aset berupa benda bergerak yang merupakan harta bersama, yang menjadi hak PENGGUGAT.

8. Menyatakan sah dan berharga Conservatoir Beslag atas seluruh aset berupa benda tidak bergerak yang merupakan harta bersama, yang menjadi hak PENGGUGAT.

9. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum ( *onrechtmatigdaad* ) telah memasuki rumah pada tanggal 30 Juni 2023, dan melakukan penyerobotan dengan menguasai tanah dan bangunan;

10. Menetapkan semua perbuatan hukum terkait dengan pengalihan hak ataupun tindakan-tindakan lain yang merugikan PENGGUGAT dan AHLI WARIS, yang dilakukan masing-masing atau bersama-sama oleh oleh PARA TERGUGAT yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III, dianggap TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

11. Menyatakan hukum PARA TERGUGAT, yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III segera meninggalkan tanah dan bangunan Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT. 006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng , Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta "DEMI HUKUM" .

12. Menyatakan hukum dan memerintahkan PARA PENGGUGAT dengan SEKETIKA MENYERAHKAN TANAH DAN BANGUNAN tersebut TANPA SYARAT APAPUN kepada PENGGUGAT dan AHLI WARIS.

13. Menghukum PARA TERGUGAT yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III MEMBAYAR UANG PAKSA ( *Dwangsom* ) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- ( Sepuluh Juta Rupiah) / hari , jika lalai atau tidak melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan, hingga Ketua Majelis Hakim mengetok palu tanda sah dan pelaksanaan putusan.

14. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *Uitvoerbaar bij voorraad* ) meskipun timbul perlawanan Banding atau Kasasi.

*Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara keseluruhan.

Apabila Majelis Hakim perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, II dan Tergugat III hadir Kuasanya masing - masing ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Flowerry Yulidas, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KONVENS**

A. **DALAM EKSEPSI**

1. **Tentang Gugatan Pengugat Salah Alamat**

- Bahwa dalam Gugatan a quo pada dasarnya Penggugat telah meminta pertanggungjawaban hukum terhadap Para Tergugat karena Para Tergugat didalilkan telah menguasai/menempati rumah milik Penggugat tanpa hak. Tanah objek perkara a quo Penggugat peroleh dari alm. Richard Erbin SSI berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan bangunan tanggal 14 Oktober 2004 Nomor 131/MTP/RMH/X/04 seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi). Dengan demikian perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat tersebut.

- Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat a quo tidaklah beralasan hukum sehingga harus di tolak, dikarenakan Penggugat telah salah alamat atau keliru mengajukan Gugatan yang ditujukan kepada Para Tergugat a quo. Seharusnya secara hukum Penggugat meminta pertanggungjawaban hukum hanya kepada Donal Simanungkalit (ic Tergugat III) bukan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

- Bahwa dalam perkara a quo, pada dasarnya merupakan permasalahan hukum internal keluarga yang terjadi antara Penggugat selaku istri

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



alm.Richard Erbin SSI dengan Donal Simanungkalit (ic Tergugat III), dikarenakan tanah dan bangunan rumah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat, pada awalnya dibeli oleh Donal Simanungkalit (ic Tergugat III) dengan alm.Richard Erbin SSI pada tanggal 28 Oktober 2004 dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari tanggal 28 Oktober 2004 sampai dengan 28 Oktober 2012 melalui PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT. LIPPO BANK,Tbk.

- Bahwa Penggugat selaku istri dari alm.Richard Erbin SSI tidak mengetahui asal muasal tanah dan bangunan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat, dikarenakan pada tanggal 14 Oktober 2004 Penggugat belum menikah dengan alm.Richard Erbin SSI, sementara Penggugat baru melakukan pernikahan tercatat yang dianggap sah dimata hukum Negara Akta Perkawinan No. 3173-KW-09082018-0002 dengan alm. Richard Erbin SSI pada tanggal 9 Agustus 2018 setelah selesai pelunasan pembayaran KPR pada tanggal 28 Oktober 2012, dan Tergugat III telah menempati rumah tersebut diatas mulai 28 Oktober 2004 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No. 0181/BAST\_D/BCKP/X/04 pada hari Kamis tanggal 28 Oktober 2004 sampai dengan sekarang, dan sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan

Perhatikan :

*Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan; “Syarat materil dari pada Gugatan, Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum”.*

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Tergugat kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

## **2. Tentang Legal Standing In Judicio/Eksepsi Diskualifikasikan atau gemis aanhoedanigheid**

- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, yang memiliki legal standing in judicio untuk dapat bertindak selaku pihak (baik sebagai Penggugat maupun Tergugat) suatu perkara perdata di Pengadilan adalah subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban, yang terdiri dari orang (person) dan badan hukum.

*Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai ahli waris dari alm.Richard Erbin SSI, namun ternyata masih ada ahli waris lainnya yang tidak ikut serta sebagai Penggugat yaitu Denzell Rainer Simanungkalit, sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan kapasitas sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio), dan sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Tergugat kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

3. **Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada dasarnya kurang pihak dan yang berhubungan langsung terhadap objek perkara yaitu terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat adalah antara Tergugat III dengan alm.Richard Erbin SSI **bukan pada Tergugat I dan Tergugat II**, dikarenakan yang membeli tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara tersebut awalnya adalah Donal Simanungkalit (icTergugat III) bersama-sama abangnya yaitu dengan alm.Richard Erbin SSI suami dari Penggugat.

- Bahwa Penggugat juga seharusnya menarik PT.BANGUN CIPTA KARYA PERKASA sebagai pihak Developer yang menerima pembayaran DP secara bertahap sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat III melalui Sdri. Ratna Febra RM ke Bank Mandiri No. Rekening. 118-000-1303386 atas nama PT.Bangun Cipta Karya Perkasa, setelah menerima penawaran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No. 154/SB/KRD-DAM/IX/2004 tanggal 16 September 2004 dari Bank rekanan Developer PT.Bangun Cipta Karya Perkasa, maka dilakukanlah penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 131/MTP/RMH/X/04 pada tanggal 14 Oktober 2004,

Penyetoran DP	Jumlah Rp.	Keterangan
Harga Jual Rumah Sesuai PPJB	372.500.000	No.131/MTP/RMH/X/04
1. Tranfer ATM Booking Fee	5.000.000	23 Agustus 2004
2. Setor tunai DP 1	100.000.000	30 Agustus 2004
3. Setor tunai DP 2	40.000.000	11 Oktober 2004
4. Setor tunai kekurangan DP 2	5.000.000	11 Oktober 2004



Dikurang DP dari Harga Jual Tanah dan Bangunan	(150.000.000)	Bukti Permulaan Pengikatan KPR
Sisa Pembayaran melalui - Fasilitas Kredit Lippo Bank	222.500.000	Jangka waktu 8 Tahun (28/10/2004 – 28/10/ 2012)

dan juga seharusnya menarik PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT. LIPPO BANK,Tbk., sebagai pihak pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 222.500.000 (dua ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) pembelian rumah secara kredit yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat dan penerima PPJB Asli No.131/MTP/RMH/X/04 dijaminkan untuk Pengikatan Kredit berdasarkan Surat Pengikatan Kredit No. 1190/PK/JBTK.I-DAM/X tanggal 28 Oktober 2004 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat agar permasalahan mengenai Gugatan Penggugat menjadi jelas dan terang benderang mengenai asal usul awalnya pembelian tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara sampai dengan pembayaran terakhir, padahal Tergugat III adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah pada objek perkara yang sah secara hukum pada perkara a quo.

- Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat yang mengajukan Gugatan hanya kepada Para Tergugat sangatlah keliru, dan atau paling tidak kurang pihak yang digugat sehingga Gugatan Penggugat tidak sempurna, oleh karenanya layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat kurang pihak, maka belum layak untuk diajukan dan diperiksa secara tuntas karena akan menimbulkan permasalahan hukum baru nantinya, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

Perhatikan :

*Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. No. 1421 K/Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976, pada dasarnya menyebutkan : “Bahwa tidak dapat diterimanya Gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”*

*Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, pada dasarnya menyatakan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

*Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



Bahwa atas dasar analisa hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya bila Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini memutuskan :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa perlu juga Kami tambahkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI NO:2895/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang berbunyi: "karena Eksepsi Para Tergugat dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai Gugatan Penggugat dan selanjutnya Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima" (NO).

**B. Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat terkecuali sepanjang hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dalam Jawaban a quo.

- Bahwa sepanjang hal-hal yang dikemukakan dalam bahagian Eksepsi sepanjang terdapat korelasi hukumnya dianggap telah termuat dalam bagian pokok perkara dan tidak perlu diulangi lagi.

a. Mengenai tanah beserta bangunan rumah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat.

- Bahwa Gugatan Penggugat a quo tidaklah beralasan hukum sehingga harus ditolak karena tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara bukanlah milik Penggugat. Karena Penggugat belum selaku pemegang hak yang sempurna atas tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara tersebut.

- Bahwa perlu Para Tergugat tegaskan, bahwasanya Tergugat III khususnya telah menempati, memanfaatkan dan menguasai tanah dan bangunan sebagai objek perkara a quo sudah 19 tahun dihitung dari hari Kamis tanggal 28 Oktober 2004 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No. 0181/BAST\_D/BCKP/X/04 sampai dengan sekarang 2023. Selama ini tidak pernah ada pihak-pihak lain termasuk alm. Richard Erbin SSI semasa hidupnya, dan sekarang Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara adalah miliknya.

- Bahwa Tergugat III adalah adik kandung dari alm. Richard Erbin SSI, sementara Penggugat adalah istri dari pada alm. Richard Erbin SSI.

*Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III dan alm.Richard Erbin SSI ada membeli tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dan bangunan rumah unit tersedia seluas 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) dengan Harga Jual Rp. 372.500.000 (tiga ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor:131/MTP/RMH/X/04 yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat pada tanggal 14 Oktober 2004 dan sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 1190/PK/JBTK.I-DAM/X tanggal 28 Oktober 2004 pada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., sampai dengan 28 Oktober 2012 dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No.D2/3
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No.D1/107
- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No.D2/28
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No.D2/26

- Bahwa untuk pembayaran DP rumah tersebut di atas Tergugat III telah mentransfer dan menyetor uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) melalui Sdri Ratna Febra RM kepada PT.BANGUN CIPTA KARYA PERKASA untuk pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan pemesanan oleh alm.Richard Erbin SSI, dengan perincian uang sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah sebagai berikut :

no	Bukti Permulaan Pengikatan Kredit KPR	Tanggal	Jumlah	Jenis Setoran
1	Booking Fee – Pembayaran dilakukan oleh Sdri. Ratna Febra RM, dari daerah Benhil Sudirman, Jakarta Pusat.	23 Agustus 2004 Jam 11:13	5.000.000	Transfer ATM ke Rekening Bank Mandiri No. 1180001202273a atas nama Sdri. Fenny Soemanto (Marketing Perumahan Mutiara Taman

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



2	<b>DP 1</b> – Pembayaran dilakukan oleh Sdri. Ratna Febra RM, di Bank Mandiri dengan alamat di gedung Midplaza 2 Jl. Jend. Sudirman Kav.10-11, Jakarta Pusat 10220.	30 2004 Agustus Jam	100.000. 000	Palem) Setoran Tunai ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386
3	<b>DP 2</b> – Pembayaran dilakukan oleh Sdri. Ratna Febra RM, di Bank Mandiri dengan alamat di gedung Midplaza 2 Jl. Jend. Sudirman Kav.10-11, Jakarta Pusat 10220.	11 2004 Oktober Jam	40.000.0 00	<b>Setoran Tunai</b> ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386
4	<b>Kekurangan DP 2</b> – Pembayaran dilakukan oleh Sdri. Ratna Febra RM, di Bank Mandiri dengan alamat di gedung Midplaza 2 Jl. Jend. Sudirman Kav.10-11, Jakarta Pusat 10220.	11 2004 Oktober Jam	5.000.00 0	<b>Setoran Tunai</b> ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386

- Bahwa DP yang dibayarkan oleh Tergugat III ke Developer PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA adalah Bukti Permulaan Kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang terletak Mutiara Taman Palembang Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat yang sumber dananya berasal dari Donal Simanungkalit (ic.Tergugat III) bukan dari Penggugat (ic.Laura Loren Mandagie) dan Alm. Richard Erbin SSI.
- Bahwa untuk selanjutnya pembayaran angsuran pokok setiap bulannya sebesar Rp.2.317.708,- (dua juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus delapan rupiah) dan mulai angsurannya dari tanggal 28 Oktober 2004 sampai dengan berakhirnya pada tanggal 28 Oktober 2012.
- Bahwa Tergugat III, Alm. Richard Erbin SSI dan Sdri. Ratna Febra RM melakukan Serah Terima Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat Dengan Sah dari Developer PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No.0181/BAST\_D/BCKP/X/04 pada hari Kamis tanggal 28 Oktober 2004 dengan alamat penerima Jl. Pattimura RT.02/01, Lembah Sari Rumbai sesuai dengan Kartu Keluarga orang tua No. 884/D.23/IX/1996 tanggal 18 September 1996. Serah Terima Pertama Kunci Rumah sebanyak 10 kunci (2 set) tanggal 28 Oktober 2004 dan Serah Terima Kedua Kunci Rumah sebanyak 5 Kunci (1 set) pada tanggal 22 Desember 2004.

- Bahwa setelah rumah tersebut dibeli, Tergugat III merenovasi rumah tersebut diatas, dimana pada tahap I (satu) Tergugat III membeli perlengkapan rumah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada bulan November 2004 dan renovasi rumah tahap ke 2 (dua), Tergugat III mengeluarkan uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada bulan Mei 2011. Sudah dinyatakan benar oleh Alm. Richard Erbin SSI lewat Penggugat (ic.Laura Loren Mandagie) dan disampaikan ulang melalui chat WhatsApp kepada Tergugat III pada tanggal 27 Mei 2023 dan pada pembicaraan pertemuan keluarga di Mal Kelapa Gading 1 (MKG1) tanggal 25 Mei 2023.

- Bahwa mulai dari pembelian rumah dari tahun 2004 sampai dengan 2012 Tergugat III telah mengeluarkan uang sebesar Rp.555.420.000,- (lima ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) atau sekitar 83% baik pembayaran DP sampai dengan pelunasan pada tahun 2012, termasuk biaya renovasi rumah tahap I dan II yang keseluruhannya sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang mana uang tersebut seluruhnya berasal dari Tergugat III, sementara alm. Richard Erbin SSI hanya membayar sebesar Rp.117.080.000,- (seratus tujuh belas juta delapan puluh ribu rupiah) atau sekitar 17% saja.

- Bahwa pada bulan Agustus 2006, telepon dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., sampai ke rumah Sdri.Ratna Febra RM yang beralamat di Komplek PLN No. 2, Tegal Alur-Cengkareng, Jakarta Barat yang menjadi alamat referensi untuk pembelian rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat, dengan nomor telepon 021-5556009, dan telepon diterima oleh saudara dan orang tua Sdri. Ratna Febra RM.Dari sinilah awal Tergugat III mengetahui bahwa pembayaran cicilan kredit KPR tidak lancar dan tertunggak berbulan-bulan.

- Bahwa pada tanggal 29 November 2006 datang surat teguran ke I (satu) No. 1762/RSG/XI/06 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA

*Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., kepada alm.Richard Erbin SSI. Tergugat III, Sdri. Ratna Febra RM dan Alm. Richard Erbin SSI melakukan pembayaran setoran tunai untuk tunggakan cicilan di Lippo Bank Cabang Tanjung Duren Jakarta barat untuk pembayaran cicilan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat, dan tertuang dalam berita acara tanggal 4 Desember 2006.

- Bahwa pada tanggal 12 Januari 2007 datang surat teguran ke II (dua) No. 059/RSG/I/07 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., kepada alm.Richard Erbin SSI. Tergugat III, Sdri. Ratna Febra RM dan Alm. Richard Erbin SSI melakukan pembayaran setoran tunai untuk tunggakan cicilan di Lippo Bank Cabang Tanjung Duren Jakarta barat untuk pembayaran cicilan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat.

- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2007 datang surat teguran ke III (tiga) No. 236/RSG/II/07 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., kepada alm.Richard Erbin SSI, dimana telah terjadi tunggakan sebesar Rp.194.154.952 (seratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua rupiah) yang apabila tidak dibayar akan disita oleh PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., dan selanjutnya akan dilakukan pelelangan, dan alm.Richard Erbin SSI sudah tidak sanggup lagi membayar tunggakan tersebut kepada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., dikarenakan pada saat itu alm.Richard Erbin SSI terlilit pinjaman kartu kredit yang belum dibayar sebanyak 1(satu) Kredit Tanpa Agunan dan 8 (delapan) kartu kredit pada 9(sembilan) Bank yang berbeda, dan akhirnya alm.Richard Erbin SSI menawarkan/menyerahkan kepada Tergugat III untuk menyelesaikan pembayaran tunggakan sampai pelunasan terakhir yaitu pada tanggal 28 Oktober 2012 kepada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk.,yang seharusnya apabila tidak ada tunggakan tersebut diatas maka berakhirnya pelunasan pada tanggal **28 Oktober 2012**, dikarenakan adanya tunggakan tersebut, maka pembayaran pelunasan tersebut menjadi terlambat menjadi tahun **2014**.

- Bahwa adapun 1 (satu) Kredit Tanpa Agunan dan 8 (delapan) kartu kredit pada 9 (sembilan) Bank adalah sebagai berikut :

No	Jenis Kartu Kredit	Jumlah Rp.	Keterangan
----	--------------------	------------	------------

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



1	KTA Standard Chartered Bank	11.000.000	Restrukturisasi
2	Kartu Kredit MBF Master Card	5.368.213	Over Limit & Blokir
3	Kartu Kredit ANZ	3.034.311	Over Limit & Blokir
4	Kartu Kredit Bank BCA	2.928.469	Over Limit & Blokir
5	Kartu Kredit GE	8.236.833	Over Limit & Blokir
6	Kartu Kredit Bank HSBC	4.464.041	Over Limit & Blokir
7	Kartu Kredit Bank Niaga/CIMB	20.771.425	Over Limit
8	Kartu Kredit Bank Permata	4.384.328	Over Limit & Blokir
9	Kartu Kredit Carefour	8.312.055	Over Limit & Blokir
<b>Jumlah Hutang</b>		<b>68.499.675</b>	

- Pernyataan Alm. Richard Erbin SSI menyatakan tidak sanggup lagi dan lepas tangan atas cicilan rumah di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat sudah pernah juga disampaikan oleh Alm. Richard Erbin SSI ke Penggugat, dan pada pertemuan keluarga tanggal 25 Mei 2023 di MKG 1 Kelapa Gading Penggugat juga menyampaikan pernyataan Alm. Richard Erbin SSI tersebut kepada **Tergugat III** sesuai dengan bukti pendukung pembicaraan di MKG 1 tanggal 25 Mei 2023.

- Bahwa dikarenakan alm.Richard Erbin SSI sudah tidak sanggup lagi untuk membayar tunggakan, maka Tergugat III yang membayar tunggakan sebesar Rp.194.154.952,- (seratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua rupiah) kepada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk., dimana Tergugat III membayar tunggakan tersebut secara bertahap dari mulai tanggal 28 Oktober 2004 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2012 melalui setoran tunai yang uangnya berasal dari Tergugat III kepada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk.

Deskripsi	Rp.	Keterangan
Harga Jual Rumah	372.500.000	
Jumlah DP	(150.000.000)	Dari Dana Tergugat III
Fasilitas Kredit Bank Lippo	222.500.000	96 Bulan
Cicilan KPR Per Bulan	2.317.708	
<b>Dibayar oleh Alm. Richard Erbin SSI</b>		
Pembayaran Tahun 2004	4.635.417	2 Bulan
Pembayaran Tahun 2005	12.121.090	5 Bulan
Pembayaran Tahun 2006	11.588.542	5 Bulan

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Jumlah Pembayaran Cicilan	28.345.048	12 Bulan
Tunggakan per tanggal 14 Februari 2007 (Peringatan ke III) (Nilai Kredit – Pembayaran Cicilan) (Rp. 225.500.000 – Rp. 27.812.500)	194.154.952	84 Bulan
Dibayar oleh Donal Simanungkalit (ic. Tergugat III)		
Menutup Tunggakan Tahun 2004	2.317.708	1 Bulan
Menutup Tunggakan Tahun 2005	16.223.958	7 Bulan
Menutup Tunggakan Tahun 2006	16.223.958	7 Bulan
Cicilan Berjalan Tahun 2007	27.812.500	12 Bulan (Jan – Dec 2007)
Cicilan Berjalan Tahun 2008	27.812.500	12 Bulan (Jan – Dec 2008)
Cicilan Berjalan Tahun 2009	15.011.919	12 Bulan (Jan – Dec 2009)
Jumlah Pembayaran oleh Tergugat III	105.420.000	51 Bulan (118.302.544)
DP Dari Dana Tergugat III	150.000.000	
Renovasi I	250.000.000	
Renovasi II	50.000.000	
Uang Tergugat III (83%)	555.420.000	

- Bahwa dikarenakan Tergugat III telah membayar tunggakan sebesar Rp.194.154.952 (seratus sembilan puluh empat juta seratus lima puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua rupiah) kepada PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk. maka secara hukum kepemilikan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat menjadi milik Tergugat III, dan itu juga tertuang di dalam perjanjian antara PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk., dan alm.Richard Erbin SSI, dimana dalam perjanjian tersebut tertuang apabila alm.Richard Erbin SSI tidak sanggup membayar tunggakan, maka rumah tersebut akan disita/diambil oleh PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk., dan akan dilakukan pelelangan, bagi siapa yang PEMENANG LELANG atau membayar tunggakannya maka dialah sebagai pemilik atas rumah tersebut diatas dan yang melakukan pembayaran tunggakan terhadap objek perkara tersebut diatas adalah Tergugat III.

- Bahwa Penggugat (ic.Laura Loren Mandagie) melakukan pernikahan gereja pada tanggal 30 Agustus 2014 dan terdaftar dan tercatat di Pencatatan Sipil pada tanggal 9 Agustus 2018 dengan No. 3173-KW-09082018-0002 dengan



alm. Richard Erbin SSI pada tanggal 9 Agustus 2018 dan mempunyai 1 orang putra bernama Denzell Rainer Simanungkalit, dan pada tanggal 18 Mei 2023 Alm. Richard Erbin SSI meninggal dunia dan Tergugat III sudah memakamkan alm.Richard Erbin SSI dengan baik.

- Bahwa Penggugat (ic.Laura Loren Mandagie) dan putranya Denzell Rainer Simanungkalit sejak pernikahannya sampai sekarang Tidak Pernah Menempati sama sekali rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng – Jakarta Barat, dikarenakan alm. Richard Erbin SSI merasa tanah dan bangunan rumah objek perkara bukan lagi miliknya akan tetapi sudah menjadi milik Tergugat III.

- Bahwa setelah alm.Richard Erbin SSI meninggal dunia pada tanggal 18 Mei 2023, Penggugat selaku istri dari alm.Richard Erbin SSI mengaku-ngaku bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut diatas adalah milik dari alm.Richard Erbin SSI sebesar 70% sementara Tergugat III hanya mengeluarkan uang sebesar 30% saja, hal tersebut dinyatakan Penggugat melalui whatsapp (wa) kepada Tergugat III.

- Bahwa pada tanggal 23 Mei 2023 Penggugat sudah melakukan chat whatsapp kepada Sdr. Santo sebagai wakil PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA (Pengelola MTP) menanyakan syarat-syarat untuk melakukan pembalikhnamaan/perubahan atas Akta Jual Beli (AJB) dan kembali pada tanggal 24 Mei 2023 Penggugat telah mendatangi langsung secara sepihak Sdr. Santo sebagai wakil PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA (Pengelola MTP) dengan membawa surat-surat/administrasi kelengkapan terhadap rumah tersebut diatas. Penggugat mau ingin menguasai secara penuh tanah beserta bangunan rumah sebagai objek perkara tersebut dan berencana melakukan pembalikhnamaan/perubahan atas PPJB Lunas tanpa sepengetahuan Tergugat III.

- Bahwa Tergugat III menduga adanya niat tidak baik dari Penggugat untuk memiliki serta membalik namakan surat Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) terhadap tanah beserta bangunan rumah tersebut diatas menjadi nama Penggugat ataupun orang lain/pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pada Tergugat III, dikarenakan surat-surat/adminidtrasi kelengkapan terhadap tanah beserta bangunan rumah tersebut diatas telah dikirim oleh PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., kepada kepada Alm. Richard Erbin SSI. Penggugat tidak pernah memberitahukan/memperlihatkan kepada Tergugat III surat-surat/adminidtrasi kelengkapan terhadap rumah tersebut diatas sampai dengan gugatan Penggugat ini dibuat dan didaftarkan pada Pengadilan

*Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat, dan sekarang nampak jelas Penggugat mau ingin menguasai secara penuh tanah beserta bangunan rumah sebagai objek perkara tersebut, hal ini terbukti Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, adapun surat-surat/adminidtrasi kelengkapan terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut diatas berupa :

- PPJB lunas (asli) perumahan Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat.
  - Surat Pengantar dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., untuk proses AJB dan SHM dikantor Pengelola Mutiara Taman Palem.
- Bahwa Tergugat III pada tanggal 5 Juni 2023 telah menyerahkan langsung kepada PT.BANGUN CIPTA KARYA PERKASA Surat Pemberitahuan beserta data-data pendukung perihal untuk tidak melakukan pembaliknamaan/perubahan atas Akta Jual Beli (AJB) serta Sertipikat Hak Milik (SHM) terhadap rumah di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat menjadi nama Pengugat (ic.Laura Loren Mandagie) ataupun orang lain/pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Tergugat III.
- Bahwa pada tanggal 21 Juli 2023 Tergugat III sudah memberikan jawaban atas surat Somasi 1 No. 034/SOMASI/LLM/PTW/VII/2023 tanggal 16 Juli 2023 dan Somasi 2 No. 035/SOMASI II/LLM/PTW/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023 yang dikirimkan oleh Kuasa Hukum Penggugat.
- Bahwa pada tanggal 26 Juli 2023 nampak jelas Penggugat mau ingin menguasai secara penuh tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara tersebut, hal ini terbukti Penggugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) NOP 317402000503108740 atas Tahun SPPT yang terhutang selama 8 (delapan) tahun sejumlah Rp. 7.806.879 (tujuh juta delapan ratus enam ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan rupiah) atas rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat dan berencana melakukan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang jelas-jelas bukan hak dari Penggugat.
- Berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 131/MTP/RMH/X/04 pada tanggal 14 Oktober 2004 dari PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA dan Surat Perjanjian Kredit No. 1190/PK/JBTK.I-DAM/X dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk., pada tanggal 28 Oktober 2004 dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari 28 Oktober 2004 sampai dengan 28 Oktober

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012, adalah BUKAN merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan Penggugat bersama Alm. Richard Erbin SSI, berdasarkan uraian dibawah ini,

No	Tanggal Perkawinan di Gereja	Tanggal Perkawinan Tercatat (Dukcapil)	Tanggal Pembelian Harta Tidak Bergerak	Jenis Harta Menurut UU Perkawinan No 1 Tahun 1974
1	30 Agustus 2014	9 Agustus 2018	Dibeli pada tanggal 4 April 2018  1 Unit Bangunan Apartment Green Park View Tower G Lantai 7 No. 53 berdasarkan tanggal realisasi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kebon Jeruk.	Harta Tidak Bergerak yang tidak diperoleh selama perkawinan Alm. Richard Erbin SSI bersama Penggugat
2	30 Agustus 2014  Akibat hukum jika perkawinan tidak dicatatkan meskipun sudah dilangsungkan sesuai agama yang berlaku dianggap sah, adalah tetap tidak sah di hadapan negara dan hukum. Artinya dianggap tidak ada pernikahan.	9 Agustus 2018	Dibeli tanggal 14 Oktober 2004  Tanah 90 M2 dan Bangunan 121 M2 Berdasarkan PPJB No. 131/MTP/RMH/X/04	Harta Tidak Bergerak yang tidak diperoleh selama perkawinan Alm. Richard Erbin SSI bersama Penggugat

- Bahwa dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 telah ditegaskan harta benda yang diperoleh selama perkawinan adalah harta bersama, ini berarti bahwa harta bersama itu terbentuk sejak

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal terjadinya perkawinan sampai perkawinan itu putus baik putus karena kematian atau perceraian.

- Bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan untuk menentukan apakah suatu barang termasuk obyek harta bersama atau tidak, ditentukan pada saat pembelian. Setiap barang yang dibeli selama perkawinan, harta tersebut menjadi obyek harta bersama suami istri tanpa mempersoalkan apakah suami atau istri yang membeli, apakah harta tersebut terdaftar atas nama suami atau istri di mana harta tersebut terletak. Apa saja yang dibeli selama perkawinan berlangsung otomatis menjadi harta bersama. Tidak menjadi soal siapa di antara suami istri yang membeli. Juga tidak menjadi masalah atas nama suami atau istri harta tersebut terdaftar. Juga tidak peduli apakah harta itu terletak di manapun. Yang penting, harta tersebut dibeli dalam masa perkawinan, dengan sendirinya menurut hukum menjadi obyek harta bersama.

- Bahwa harta yang digugat oleh Penggugat bukan harta yang diperoleh selama perkawinan, tetapi harta yang dibeli bersama-sama antara Tergugat III dengan Alm. Richard Erbin SSI. Patokan untuk menentukan apakah suatu barang termasuk harta bersama atau tidak, harus dapat dibuktikan bahwa harta-harta yang digugat benar-benar diperoleh atau dibeli selama perkawinan berlangsung sampai perkawinan itu putus baik putus karena kematian atau perceraian, dan sumber uang pembeliannya murni berasal dari uang pribadi Pengugat dan Alm. Richard Erbin SSI.

b. Mengenai 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, yang awalnya terdapat dalam gugatan Penggugat akan tetapi dihapus/tidak lagi ada di dalam gugatan Penggugat.

- Bahwa mengenai mobil Innova tahun 2010, warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama pemilik pertama Tommy Djohan juga telah menjadi **milik Tergugat III**, dimana pada bulan 8 Agustus 2011 Tergugat III atas persetujuan alm. Richard Erbin SSI telah menggadaikan mobil tersebut diatas untuk kepentingan pengobatan dan penguburan orang tua laki-laki dari Tergugat III dan alm. Richard Erbin SSI kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk dahulu PT.VERENA MULTI FINANCE Pecenongan dengan Nomor Kontrak : 001010729-001 sebesar Rp.90.456.000,- (sembilan puluh juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) untuk periode 2011-2012, dengan perjanjian untuk pembayaran kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk nantinya akan ditanggung oleh Tergugat III dan alm. Richard Erbin SSI, akan tetapi pada saat jatuh

*Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



tempo alm. Richard Erbin SSI tidak mempunyai uang untuk membayar pinjaman tersebut diatas kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk, dan pada akhirnya Tergugat III yang melakukan pelunasan pembayarannya dengan menggunakan uang sendiri kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk pada **tanggal 8 Oktober 2012**.

- Dan pada tanggal 10 Oktober 2012 kembali Tergugat III telah menggadaikan mobil tersebut diatas untuk kepentingan pembiayaan pengobatan dan penguburan orang tua perempuan dari Tergugat III dan alm. Richard Erbin SSI atas kesepakatan antara Tergugat III dan alm. Richard Erbin SSI kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk dengan Nomor Kontrak : 0001011994-001 sebesar Rp.96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah), dengan perjanjian untuk pembayaran kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk nantinya akan ditanggung oleh Tergugat III dan alm. Richard Erbin SSI, akan tetapi pada saat jatuh tempo alm. Richard Erbin SSI tidak mempunyai uang untuk membayar pinjaman tersebut diatas kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk, dan pada akhirnya Tergugat III yang melakukan pelunasan pembayarannya dengan menggunakan uang sendiri kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk pada **tanggal 22 Juli 2014**.

- Bahwa total uang yang telah Tergugat III keluarkan kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk untuk menebus 1 unit mobil Innova tahun 2010 warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama pemilik pertama Tommy Djohan yaitu pada bulan Agustus 2011 dengan Nomor Kontrak : 001010729-001 sebesar Rp.90.456.000,- (sembilan puluh juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) dan pada tanggal 10 Oktober 2012 dengan Nomor Kontrak : 0001011994-001 sebesar Rp.96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) adalah sebesar Rp.186.456.000,- (seratus delapan puluh enam juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah).

- Bahwa pada tahun 2014 setelah pelunasan pembayaran kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk selesai, tanpa sepengetahuan Tergugat III, pemilik pertama atas nama Tommy Djohan dan alm. Richard Erbin SSI telah membaliknamakan BPKB No.G3638351G dan STNK mobil Innova tahun 2010 warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ yang awalnya atas nama Tommy Djohan menjadi atas nama alm. Richard Erbin SSI.

*Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasarkan hukum sehingga segala tuntutan Penggugat dalam petitum Gugatan a quo sangat layak untuk ditolak karena tidak beralasan hukum.

Berdasarkan alasan hukum yang Para Tergugat kemukakan tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

**DALAM REKONVENSIS**

- Bahwa selanjutnya Tergugat III dk/Penggugat III dr mengajukan Gugatan Balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat dk/Tergugat dr.
- Bahwa hal-hal yang telah Penggugat III dr kemukakan dalam bagian Konvensi sepanjang terdapat korelasi hukumnya dianggap telah termuat dalam bagian Rekonvensi a quo sehingga tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa Penggugat III dr merupakan pemilik yang sah demi hukum atas sebidang tanah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat, berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) PT. Bangun Cipta Karya Perkasa No. 131/MTP/RMH/X/04 pada tanggal 14 Oktober 2004 dan sesuai dengan Surat Pengikatan Kredit PT.Bank CIMB NIAGA Tbk BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk., No. 1190/PK/JBTK.I-DAM/X tanggal 28 Oktober 2004, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No.D2/3
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No.D1/107
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No.D2/28
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No.D2/26
- Bahwa Penggugat III dr juga merupakan pemilik yang sah demi hukum atas 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna Hitam Metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI.
- Bahwa sampai dengan saat ini, tanah dan bangunan rumah milik Penggugat III dr tersebut, masih secara terus menerus dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat III dr, sementara 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI berada pada Tergugat dr.
- Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat dr tanpa alasan hukum yang jelas telah mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah sebagai

*Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



objek perkara dan terus meminta agar Penggugat III dr menyerahkan tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara a quo kepada Tergugat dr.

- Bahwa permintaan Tergugat dr tersebut Penggugat III dr tolak dan tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara kepada Tergugat dr, karena tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara merupakan milik sah dari Penggugat III dr.

- Bahwa atas penolakan Penggugat III dr tersebut, maka Tergugat dr mengajukan Gugatan a quo dan dianggap Penggugat III dr telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa tindakan Tergugat dr tersebut justru sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena mengaku-ngaku tanah dan bangunan rumah serta 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI tersebut sebagai milik dari pada Tergugat dr.

- Bahwa oleh karenanya sangat beralasan hukum terhadap perbuatan Tergugat dr tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat III dr.

- Bahwa adapun kerugian Penggugat III dr tersebut ditaksir yang meliputi kerugian MATERIL dan IMMATERIL dengan perincian sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIL :**

Penggugat III dr telah mengeluarkan biaya pengurusan dalam perkara a quo sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

**KERUGIAN IMMATERIL:**

Akibat adanya Gugatan dari Tergugat dr, mengakibatkan menjadi beban pikiran yang sangat berat bagi Penggugat III dr, sehingga sangat wajar sekali apabila Penggugat III dr meminta kepada Tergugat dr uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Tergugat dr di hukum untuk membayar kerugian Penggugat III dr tersebut sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan tunai dan seketika.

- Bahwa Penggugat III dr sangat meragukan Tergugat dr akan membayar kerugian Penggugat III dr tersebut secara tepat waktu, sehingga sangat beralasan hukum Tergugat dr dihukum membayar uang denda keterlambatan (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat dr membayar biaya tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat III dr sangat meragukan itikad baik Tergugat dr, bahkan khawatir terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat beserta 1 unit mobil Innova tahun 2010 warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI sebagai objek sengketa tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, sehingga semakin merugikan Penggugat III dr, untuk itu sangat beralasan hukum terhadap tanah dan bangunan rumah beserta 1 unit mobil tersebut sebagai objek perkara diletakan **Sita Penjagaan (Conservatoir Beslaq)** yang untuk itu akan Penggugat III dr ajukan dalam permohonan tersendiri.
- Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat III dr didasarkan atas bukti-bukti yang autentik untuk itu, maka sangat beralasan hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta-merta (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSII**

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **DALAM REKONVENSII:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat III dr seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat III dr merupakan pemilik yang sah demi hukum atas sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat, berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) PT. Bangun Cipta Karya Perkasa No. 131/MTP/RMH/X/04 pada tanggal 14 Oktober 2004 dan sesuai dengan Surat Pengikatan Kredit PT.Bank CIMB NIAGA Tbk

*Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK, Tbk., No. 1190/PK/JBTK.I-DAM/X tanggal 28 Oktober 2004, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No.D2/3
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No.D1/107
- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah No.D2/28
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah No.D2/26

3. Menyatakan Penggugat III dr merupakan pemilik yang sah demi hukum atas 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna Hitam Metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat dr yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah serta 1 unit mobil Innova tahun 2010, warna Hitam Metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) yang merugikan Penggugat III dr;

5. Menghukum Tergugat dr untuk membayar kerugian MATERIL maupun IMMATERIL kepada Penggugat III dr sebesar Rp. Rp.150.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan sekaligus dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde) dengan perincian sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIL :**

Penggugat III dr telah mengeluarkan biaya pengurusan dalam perkara a quo sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

**KERUGIAN IMMATERIL :**

Akibat adanya Gugatan dari Tergugat dr, mengakibatkan menjadi beban pikiran yang sangat berat bagi Penggugat III dr, sehingga sangat wajar sekali apabila Penggugat III dr meminta kepada Tergugat dr uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

6 Menyatakan sah dan berharga Sita Penjagaan terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat beserta 1 unit mobil Innova tahun 2010 warna hitam metalik, Nomor Rangka : MHFXW40G1A4500667, Nomor Mesin : 1TR6874737 dengan Nomor Polisi B1702 SFZ, atas nama alm.Richard Erbin SSI dalam perkara ini.

7 Menghukum Tergugat dr untuk membayar uang denda keterlambatan (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana Tergugat dr lalai untuk menjalankan putusan ini;

*Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI :**

- Menghukum kepada Tergugat dr untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Atau jika jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai yang diberi tanda P-1 sampai dengan P - 41 sebagai berikut :

NO	Kode	Jenis bukti	Keterangan
1	P-1	KTP : Identitas Penggugat Laura Loren Mandagie NIK : 3578267004830001	Fotokopi dari kopi
2	P-2	Kartu Keluarga : Laura Loren Mandagie, Nomor 3173013105230019	Fotokopi dari asli
3	P-3	Kutipan akta nikah - Pemberkatan Gereja Bethel Indonesia antara Richard Erbin Simanungkalit dan Laura Loren Mandagie , No. 00015/NKH/102001/08-14, Sabtu 30-08- 2014	Fotokopi dari scan
4	P-4	Kutipan akta Perkawinan , Richard Erbin Simanungkalit dengan Laura Loren Mandagie, Nomor 3173-KW-09082018-0002 , No. AK.500.0026749, tercatat di Dukcapil pada 09 Agustus 2018	Fotokopi dari asli
5	P-5	Surat Keterangan Kelahiran No. Reg 2015 08 144 atas nama Denzell Rainer Simanungkalit di Rumah sakit Hermina Daan Mogot Jl. Kintamani Raya no. 2 Daan Mogot Baru Jakarta barat , pada tanggal 28 Agustus 2015	Fotokopi dari kopi
6	P-6	Kutipan Akta Kelahiran Denzell Rainer Simanungkalit Nomor 3173-LT-31082018- 0373, No. AL.500.3270488, tercatat di Dukcapil Jakarta pada tanggal 4 September 2018	Fotokopi dari asli
7	P-7	Surat Pengantar Kelahiran	Fotokopi dari kopi
8	P-8	Sertifikat Medis Penyebab Kematian Richard Erbin Simanungkalit yang	Fotokopi dari kopi

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



		dikeluarkan oleh Rumah Sakit Hermina Daan Mogot Jl. Kintamani Raya No. 2 Kawasan Daan Mogot Baru Jakarta Barat, pada tanggal 18-5-2023, No. Rekam Medis 1050157706	
9	P-9	Kutipan Akta Kematian Richard Erbin Simanungkalit Nomor 3173-KM-31052023-0025 yang dikeluarkan oleh Dukcapil di Jakarta Pada tanggal 31 Mei 2023	Fotokopi dari asli
10	P-10	Surat Pernyataan Ahli Waris menyatakan bahwa Richard Erbin Simanungkalit menikah hanya 1x dan memiliki anak kandung bernama Denzell Rainer Simanungkalit, yang di keluarkan di Jakarta pada tanggal 06 Juni 2023,	Fotokopi dari asli
11	P-11	Surat Pemberitahuan kepada Richard Erbin tentang Penandatanganan Akta Jual Beli No. 039/BCKP/LGL/VIII/05, yang dikeluarkan oleh PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA, di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2005	Fotokopi dari asli
12	P-12	Formulir Permohonan listrik dan telepon Richard Erbin, SSI untuk Rumah Blok D2 No. 27 Mutiara Taman Palem, Jakarta pada tanggal 28 Oktober 2023	Fotokopi dari asli
13	P-13	Persetujuan Cara Pembayaran atas nama Richard Erbin SSI pada tanggal 23-08-2004 senilai Rp. 372.500.000,-	Fotokopi dari kopi
14	P-14	Formulir setoran Bank Mandiri untuk pembayaran Rumah I D2 No. 27 pada tanggal 30 Agustus 2004 kepada PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA sebesar Rp. 100.000.000,-	Fotokopi dari kopi
15	P-15	Asuransi Raksa - Ikhtiar Pertanggungan No. Referensi 8830100002725, No. Polis 01-FKPR-00033-000-10-2013 nama tertanggung Richard Erbin Register 130056050030553 dengan harga pertanggungan Rp. 210.000.000,-	Fotokopi dari asli
16	P-16	Bukti pembayaran BCA ke PT BANGUN CIPTA KARYA PERKASA tgl 10/10/17 pembayaran PBB tahun 2008-2014	Fotokopi dari printout
17	P-17	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun 2005 nomor 0854650 alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dengan sebesar Rp. 262.980,-	Fotokopi dari asli
18	P-18	Bukti Bayar - Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor 0956056 tahun 2005,	Fotokopi dari asli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		sebesar Rp. 268.239,- tanggal pembayaran 31/08/2005	
19	P-19	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang 2007 , alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 dengan nomor 5124674 sebesar Rp. 303.840,-	Fotokopi dari asli
20	P-20	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang 2008, alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 dengan nomor A0714705 sebesar Rp. 333.720,-	Fotokopi dari asli
21	P-21	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang 2009 alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 dengan nomor A60304 sebesar Rp. 387.000,-	Fotokopi dari asli
22	P-22	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang 2010, alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 dengan nomor 123695 sebesar Rp. 387.000,-	Fotokopi dari asli
23	P-23	Surat Pemberitahuan Pajak Terutang 2011, alamat Mutiara Taman Palem D2/27 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 dengan nomor A25642 sebesar Rp. 411.750,-	Fotokopi dari asli
24	P-24	Surat Keterangan CIMB NIAGA No. 2690/HO-CCCA/IV/2014, di Keluarkan di Jakarta Pada Tanggal 21 April 2014, Keterangan Telah Lunas pada tanggal 16 April 2014 dengan jaminan Sertifikat dan AJB beralamat Kompleks Mutiara Taman Palem Blok D2 / 27 Type Pesona	Fotokopi dari asli
25	P-25	Surat Keterangan Lunas No. SKL-2690/HO-CCCA/IV/2014, dikeluarkan di Jakarta Pada tanggal 21 April 2014 kepada Richard Erbin Dengan Nomor pinjaman 883.01.00002.725	Fotokopi dari asli
26	P-26	Surat Keterangan dari Mutiara Taman Palem No. 011/BCKP/KPR/X/04 menunjuk surat dari PT.Lippo Bank Tbk, tgl 16 September 2004 Nomor 155/SB/KRD-DAM/IX/2004	Fotokopi dari asli
27	P-27	Print Status LUNAS pembayaran (PBB) dari NOP 317402000503108740 dari tahun 2015 hingga tahun 2023;	Fotokopi dari printout

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



28	P-28	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
29	P-29	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
30	P - 30	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023;	Fotokopi dari printout
31	P - 31	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023,;	Fotokopi dari printout
32	P - 32	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
33	P - 33	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
34	P - 34	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
35	P - 35	Bukti Pembayaran PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB), tgl 26 Juli 2023	Fotokopi dari printout
36	P- 36	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 131/MTP/RMH/X/04 pada hari kamis tanggal 14 Oktober 2004 yang ditanda tangani oleh Budianto halim dan Richard Erbin SSI	Fotokopi dari asli
37	P - 37	Putusan Nomor 741/Pdt.G/2018/PN.JKT.BRT	Fotokopi dari asli
38	P - 38	(Rekening Koran) milik dari Richard Erbin Lippo Bank Cabang Tanjung duren , tanggal 27/07/2005	Fotokopi dari asli
39	P- 39	Permohonan kredit Richard Erbin sebesar Rp. 3.375.074,- Perumahan Mutiara Taman Palem Blok D2 No. 27 Jakarta Barat	Fotokopi dari kopi
40	P - 40	TANDA serah terima kunci 5 buah pada tanggal 28 Oktober 2004	Fotokopi dari kopi
41	P - 41	E-court jawaban dari tergugat pada pukul 14.09 belum di upload sesuai kesepakatan pada tanggal 18 Sept 2023, dan di email tertulis 2.14PM	Fotokopi dari printout

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, penggugat juga menghadirkan saksi di persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

*Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



1. Saksi Irene Wong :

- Bahwa Penggugat adalah istri dari Richard Erbin SSI, sesuai bukti KTP tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui pernikahan antara Richard Erbin SSI dan Penggugat dilaksanakan secara sah sesuai dengan agama kristen;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Richard Erbin SSI dan (PENGGUGAT) Laura Loren mandagie memiliki anak laki-laki yang bernama DENZELL RAINER SIMANUNGKALIT, berusia 8 tahun.
- Bahwa Richard Erbin SSI Telah meninggal dunia di rumah sakit tanggal 18 Mei 2023;
- Bahwa Richard Erbin SSI menikah hanya sekali bersama Penggugat dan memiliki 1 (satu) orang anak laki-laki bernama Denzell Rainer Simanungkalit.
- Bahwa Richard Erbin SSI membeli rumah Mutiara Taman Palem D2.27 secara kredit.
- Bahwa Penggugat dan keluarga tinggal di Apartemen City Park;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara Penggugat dan Tergugat mengenai sebuah rumah yang berada di Mutiara Taman palem Blok D2 /27 Cengkareng Jakarta Barat;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa setelah diceritakan oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi dari penggugat , rumah yang dikredit almarhum suami penggugat diklaim adalah milik tergugat yang bernama Donald;
- Bahwa setahu saksi tergugat mengkalim karena tergugat Donald ikut membayar cicilan tapi saksi tidak mengetahui jumlahnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti bayarnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah itu sudah lunas atau belum;
- Bahwa setahu saksi rumah dibeli sebelum penggugat menikah ;
- Bahwa saksi mengenal penggugat sekitar tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembelian rumah yang menjadi sengketa ;

2. Saksi Enang Prasetyo Tandiono :

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan tergugat karena satu tower di Apartemen City Park;



- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Richard Erbin SSI dan (PENGGUGAT) Laura Loren mandagie memiliki anak laki-laki yang bernama DENZELL RAINER SIMANUNGKALIT, berusia 8 tahun.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan penggugat dan tergugat menikah;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara Penggugat dan Tergugat mengenai sebuah rumah yang berada di Mutiara Taman palem Blok D2 /27 Cengkareng Jakarta Barat;
- Bahwa setahu saksi penggugat dan tergugat tinggal di Apartemen karena rumah yang Mutiara Taman palem ditempati keluarga dari suami penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau suami penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Donal pada saat mengantar Ricahrd ke Rumah Sakit ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah di Mutiara Taman palem Blok D2 /27 Cengkareng Jakarta Barat sudah ada atau tidak sebelum Richard menikah dengan penggugat;
- Bahwa setahu saksi rumah di Mutiara Taman palem Blok D2 /27 Cengkareng Jakarta Barat dibeli secara kredit oleh Richard;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah penggugat dan suaminya pernah tinggal atau tidak di Mutiara Taman palem Blok D2 /27 ;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing;

Menimbang bahwa Tergugat I,II,III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai yang diberi tanda T1,TII,TIII,-1 sampai dengan T1,TII,TIII,-138 sebagai berikut :

NO	Bukti	Jenis Bukti Surat	Keterangan
1	T.I,II,III-1	Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ANNI HERAWATI	COPY DARI ASLI
2	T.I,II,III-2	Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MIEKE THERESIA SIMANUNGKALIT	COPY DARI ASLI
3	T.I,II,III-3	Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama DONAL SIMANUNGKALIT	COPY DARI ASLI
4	T.I,II,III-4	Kartu Keluarga (KK) atas nama DONAL SIMANUNGKALIT No. 3173011611101012	COPY DARI ASLI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5	T.I,II,III-5	Bukti booking fee Pemesanan Apartemen Cityresort tanggal 5 April 2004,	COPY DARI COPY
6	T.I,II,III-6	Kartu nama atas nama Sdri. Fenny Soemanto diberikan tanggal 21 Agustus 2004	COPY DARI ASLI
7	T.I,II,III-7	Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ratna Febra RM	COPY DARI COPY
8	T.I,II,III-8	Kartu Keluarga (KK) atas nama Ratna Febra RM	COPY DARI COPY
9	T.I,II,III-9	Kartu nama atas nama Sdri. Ratna Febra RM	COPY DARI ASLI
10	T.I,II,III-10	Bukti Pembayaran Gaji Alm. Richard Erbin SSI Berkas Pengajuan KPR Tahun 2004	COPY DARI PRINTOUT
11	T.I,II,III-11	Bukti Transfer Booking Fee dari ATM Sdri. Ratna Febra RM ke Rekening Bank Mandiri No. 118-0001-202273 atas nama Sdri. Fenny Soemanto Rp. 5.000.000 tanggal 23 Agustus 2004	COPY DARI COPY
12	T.I,II,III-12	Bukti Penarikan Tunai DP 1 tanggal 30 Agustus 2004	COPY DARI TINDISAN
13	T.I,II,III-13	Bukti Setoran Tunai DP 1 ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386 Rp. 100.000.000 tanggal 30 Agustus 2004-Validasi Bank Mandiri	COPY DARI COPY
14	T.I,II,III-14	Bukti Surat Penawaran Kredit No. 154/SB/KRD-DAM/IX/2004 Lippo Home Loan (LHL) tanggal 16 September 2004	COPY DARI COPY
15	T.I,II,III-15	Bukti Setoran Tunai DP 2 ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386 Rp. 40.000.000 tanggal 11 Oktober 2004	COPY DARI ASLI
16	T.I,II,III-16	Bukti Setoran Tunai Kekurangan DP 2 ke PT. Bangun Cipta Karya Perkasa Rekening Bank Mandiri No. 118-000-1303386 Rp. 5.000.000 tanggal 11 Oktober 2004	COPY DARI ASLI
17	T.I,II,III-17	Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No.0181/BAST_D/BCKP/X/04 tanggal 28 Oktober 2004	COPY DARI COPY
18	T.I,II,III-18	Berita Acara Pemasangan Meteran PLN tanggal 14 Desember 2004	COPY DARI ASLI
19	T.I,II,III-19	Bukti Tanda Terima Serah Terima Kunci Rumah sebanyak 10 kunci (2 set) tanggal 28 Oktober 2004 dan 5 Kunci (1 set) pada tanggal 22 Desember 2004	COPY DARI COPY
20	T.I,II,III-20	Bukti Pengiriman 3 Set Tempat Tidur	COPY DARI ASLI
21	T.I,II,III-21	Bukti Renovasi 1 pada Desember 2004	COPY DARI

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



		dan pengisian furniture rumah sejumlah Rp. 250.000.000 dan ini sudah dinyatakan benar oleh Alm. Richard Erbin SSI dan Istrinya Laura Loren Mandagie lewat chat WhatsApp tanggal 27 Mei 2023	COPY
22	T.I,II,III-22.A	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.B	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.C	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.D	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.E	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.F	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.G	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.H	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.I	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.J	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.K	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.L	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.M	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.N	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.O	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.P	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
	T.I,II,III-22.Q	Bukti Foto-foto	COPY DARI COPY
23	T.I,II,III-23	foto Rumah Objek Perkara Tahun 2005 dan Rumah Objek Perkara Tahun 2011 Dari Dokumentasi Foto Keluarga	COPY DARI PRINT
24	T.I,II,III-24	Bukti Pengiriman Barang Electronik di kirim ke rumah Tergugat III tanggal 1 Januari 2005	COPY DARI ASLI
25	T.I,II,III-25	Bukti Pembelian Kursi Tamu di kirim ke rumah Tergugat III tanggal 21 Januari 2005.	COPY DARI ASLI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26	T.I,II,III-26	Surat Jalan Pengiriman Kursi Tamu di kirim ke rumah Tergugat III tanggal 17 Februari 2005.	COPY DARI ASLI
27	T.I,II,III-27	Bukti Ganti Nomor/Pemutusan Telepon 021-534350814 tanggal 12 Mei 2005	COPY DARI ASLI
28	T.I,II,III-28	Bukti Pembayaran Tagihan Listrik oleh Tergugat III tanggal 19 Agustus 2005	COPY DARI ASLI
29	T.I,II,III-29	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP dan IKKR Periode Desember 2005 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
30	T.I,II,III-30	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP dan IKKR Periode Januari 2006 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
31	T.I,II,III-31	TUNGGAKAN PEMBAYARAN AIR WTP dan IKKR tanggal 11 Juli 2006	COPY DARI ASLI
32	T.I,II,III-32	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP dan IKKR Periode Agustus 2006 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
33	T.I,II,III-33	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP dan IKKR Periode September 2006 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
34	T.I,II,III-34	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode November 2008 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
35	T.I,II,III-35	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode November 2008 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
36	T.I,II,III-36	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Agustus 2009 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
37	T.I,II,III-37	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Agustus 2009 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
38	T.I,II,III-38	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Oktober 2009 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
39	T.I,II,III-39	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Oktober 2009 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
40	T.I,II,III-40	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Agustus 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
41	T.I,II,III-41	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Agustus 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
42	T.I,II,III-42	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode September 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
43	T.I,II,III-43	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode September 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
44	T.I,II,III-44	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Oktober 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
45	T.I,II,III-45	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Oktober 2010 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
46	T.I,II,III-46	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Juli 2011 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47	T.I,II,III-47	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Juli 2011 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
48	T.I,II,III-48	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Oktober 2011 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
49	T.I,II,III-49	Bukti Tunggakan Pembayaran tagihan IKKR Periode Periode 2014-2023 per tanggal 1 Juni 2023	COPY DARI ASLI
50	T.I,II,III-50	Bukti Pembayaran tagihan Air WTP Periode Mei 2012 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
51	T.I,II,III-51	Bukti Pembayaran tagihan IKKR Periode Mei 2012 oleh Tergugat III	COPY DARI ASLI
52	T.I,II,III-52	TUNGGAKAN PEMBAYARAN AIR WTP Tahun 2014 – 2023	COPY DARI COPY
53	T.I,II,III-53	TUNGGAKAN PEMBAYARAN IKKR Tahun 2014 – 2023	COPY DARI COPY
54	T.I,II,III-54	Tunggakan KTA Standard Chartered Bank - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 11.000.000 tanggal 01 Maret 2004	COPY DARI ASLI
55	T.I,II,III-55	Tunggakan Kartu Kredit MBF Master Card - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 5.368.000 tanggal 16 Jun 2006	COPY DARI ASLI
56	T.I,II,III-56	Tunggakan Kartu Kredit ANZ - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 3.034.311 tanggal 17 Januari 2006	COPY DARI ASLI
57	T.I,II,III-57	Tunggakan Kartu Kredit Bank BCA - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 2.928.469 tanggal 10 Januari 2006	COPY DARI ASLI
58	T.I,II,III-58	Tunggakan Kartu Kredit GE - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 8.236.833 tanggal 15 Mei 2006	COPY DARI ASLI
59	T.I,II,III-59	Tunggakan Kartu Kredit Bank HSBC - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 4.464.041 tanggal 10 Maret 2006	COPY DARI ASLI
60	T.I,II,III-60	Tunggakan Kartu Kredit Bank CIMB Niaga - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 20.771.425 tanggal 10 Januari 2006	COPY DARI PRINTOUT
61	T.I,II,III-61	Tunggakan Kartu Kredit Bank Permata - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 4.384.328 tanggal 23 Januari 2006	COPY DARI PRINTOUT
62	T.I,II,III-62	Tunggakan Kartu Kredit Carefour - Alm. Richard Erbin SSI Rp. 8.312.055 tanggal 1 Feb 2006	COPY DARI PRINTOUT
63	T.I,II,III-63	Bukti Penagihan DEBT COLLECTOR PT. Mamik Griya Sentosa tanggal 13 Oktober 2006	COPY DARI ASLI
64	T.I,II,III-64	Bukti SURAT PERINGATAN KE I (satu) No. 1762/RSG/XI/06 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk.,	COPY DARI ASLI

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65	T.I,II,III-65	Bukti BERITA ACARA Pertemuan dengan pihak PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk. tanggal 4 Desember 2006	COPY DARI ASLI
66	T.I,II,III-66	Bukti SURAT PERINGATAN KE II (dua) No. 059/RSG/II/07 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk.	COPY DARI ASLI
67	T.I,II,III-67	Bukti SURAT PERINGATAN KE III (tiga) No. 236/RSG/II/07 dari PT.BANK CIMB NIAGA, Tbk., BINTARO JAYA SEKTOR 7 dahulu PT.LIPPO BANK,Tbk.,	COPY DARI ASLI
68	T.I,II,III-68.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 29 September 2006	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-68.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 29 September 2006	COPY DARI ASLI
69	T.I,II,III-69.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 24 November 2006	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-69.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 24 November 2006	COPY DARI ASLI
70	T.I,II,III-70	Bukti Surat Peringatan dari untuk penyelesaian tunggakan Rp. 13.355.827 tanggal 21 Desember 2006	COPY DARI ASLI
71	T.I,II,III-71.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Desember 2006	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-71.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Desember 2006	COPY DARI ASLI
72	T.I,II,III-72	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 29 Januari 2007	COPY DARI ASLI
73	T.I,II,III-73	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Februari 2007	COPY DARI ASLI
74	T.I,II,III-74	Bukti PENAGIHAN TUNGGAKAN KARTU KREDIT PERMATA Alm. Richard Erbin SSI tanggal 21 Maret 2007	COPY DARI COPY
75	T.I,II,III-75	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Maret 2007	COPY DARI ASLI
76	T.I,II,III-76	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 April 2007	COPY DARI ASLI
77	T.I,II,III-77.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Juni 2007	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-77.B	Bukti REKENING KORAN ATAS	COPY DARI

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Juni 2007	ASLI
78	T.I,II,III-78	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 31 Agustus 2007	COPY DARI ASLI
79	T.I,II,III-79	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 September 2007	COPY DARI PRINTOUT
80	T.I,II,III-80	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 29 Oktober 2007	COPY DARI PRINTOUT
81	T.I,II,III-81	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 26 November 2007	COPY DARI ASLI
82	T.I,II,III-82.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Desember 2007	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-82.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Desember 2007	COPY DARI ASLI
83	T.I,II,III-83.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Maret 2008	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-83.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Maret 2008	COPY DARI ASLI
84	T.I,II,III-84.A	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 25 April 2008	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-84.B	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 25 April 2008	COPY DARI ASLI
85	T.I,II,III-85.A	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Mei 2008	COPY DARI ASLI
	T.I,II,III-85.B	Bukti REKENING KORAN ATAS SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 27 Mei 2008	COPY DARI ASLI
86	T.I,II,III-86	Bukti SETORAN TUNAI TUNGGAKAN CICILAN KPR tanggal 25 Juli 2008	COPY DARI ASLI
87	T.I,II,III-87	SERTIFIKAT NIK Mobil Innova B 1702 SFZ tanggal 01 Februari 2010	COPY DARI COPY
88	T.I,II,III-88	FAKTUR Mobil Innova B 1702 SFZ tanggal 19 Februari 2010	COPY DARI COPY
89	T.I,II,III-89	Bukti foto pembelian dan pengecekan Mobil Innova B 1702 SFZ di SAMSAT Jakarta Utara tanggal 25 April 2011	COPY DARI PRINT
90	T.I,II,III-90	Surat Keterangan orang tua Para Tergugat Alm. M. Simanungkalit tinggal di rumah Mutiara Taman Palem Blok D.2/27, RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng –Jakarta Barat tanggal 6 Agustus 2011	COPY DARI COPY
91	T.I,II,III-91	Bukti Foto Penggugat melayat tanggal 6	COPY DARI

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Agustus 2011 ketika orang tua laki-laki Alm. M. Simanungkalit meninggal dunia	PRINT
92	T.I,II,III-92	Bukti Pengecekan BPKB Mobil Innova B 1702 SFZ – PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk dahulu PT.VERENAMULTI FINANCE Pecenongan tanggal 8 Agustus 2011	COPY DARI ASLI
93	T.I,II,III-93	Perjanjian Pembiayaan PT.VERENAMULTI FINANCE Pecenongan N. 0001-010729-KCN-001	COPY DARI COPY
94	T.I,II,III-94	Pelunasan pembayaran Mobil Innova B 1702 SFZ kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk pada tanggal 8 Oktober 2012	COPY DARI COPY
95	T.I,II,III-95	Perjanjian Pembiayaan PT.VERENAMULTI FINANCE Pecenongan N. 0001011994001	COPY DARI COPY
96	T.I,II,III-96	Pembayaran Leasing tanggal 24 Desember 2013 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
97	T.I,II,III-97	Pembayaran Leasing tanggal 28 Januari 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI PRINT
98	T.I,II,III-98	Pembayaran Leasing tanggal 12 Februari 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
99	T.I,II,III-99	Pembayaran Leasing tanggal 14 Maret 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
100	T.I,II,III-100	Pembayaran Leasing tanggal 14 April 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
101	T.I,II,III-101	Pembayaran Leasing tanggal 14 Mei 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
102	T.I,II,III-102	Pembayaran Leasing tanggal 15 Juli 2014 Rp. 3.675.000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
103	T.I,II,III-103	Pembayaran Leasing tanggal 21 Juli 2014 Rp. 10.000. 000 a/n Donal Simanungkalit	COPY DARI COPY
104	T.I,II,III-104	Pelunasan pembayaran Mobil Innova B 1702 SFZ kepada PT.MIZUHO LEASING INDONESIA, Tbk pada tanggal 22 Juli 2014	COPY DARI PRINTOUT
105	T.I,II,III-105	Bukti Tanda Terima BPKB tanggal 24 Juli 2014	COPY DARI COPY
106	T.I,II,III-106	Bukti Foto Tahun 2015 (ic. Laura Loren Mandagie sedang duduk menggendong putranya Denzell Rainer Simanungkalit	COPY DARI PRINT
107	T.I,II,III-107	Surat Penagihan tanggal 30 November	COPY DARI

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		2016	ASLI
108	T.I,II,III-108	Perjanjian sewa menyewa apartemen city Park	COPY DARI copy
109	T.I,II,III-109	Surat kontrak pelayanan mediasi	COPY DARI ASLI
110	T.I,II,III-110	Pemberitahuan Tagihan Collection Bank CIMB Niaga atas nama Alm. Richard Erbin SSI suami Penggugat	COPY DARI ASLI
111	T.I,II,III-111	Pembicaraan WhatsApp Tergugat III dengan Alm. Richard Erbin SSI tanggal 3 Juni 2022,	COPY DARI COPY
112	T.I,II,III-112	Bukti pembicaraan WhatsApp Tergugat III dengan Alm. Richard Erbin SSI tanggal 31 Oktober 022,	COPY DARI PRINT
113	T.I,II,III-113	Flash disk	COPY DARI REKAMAN
114	T.I,II,III-114	Whats app Pembicaraan	COPY DARI COPY
115	T.I,II,III-115	Flash disk	COPY DARI REKAMAN
116	T.I,II,III-116	M- Transfer senilai Rp. 1.700.000,-	COPY DARI PRINT
117	T.I,II,III-117	Invoice	COPY DARI PRINT
118	T.I,II,III-118	Invoice	COPY DARI PRINT
119	T.I,II,III-119	Invoice	COPY DARI PRINT
120	T.I,II,III-120	M- Transfer senilai Rp. 683.083	COPY DARI PRINT
121	T.I,II,III-121	Flashdisk	COPY DARI REKAMAN
122	T.I,II,III-122	Screenshot WhatsApp dari 0812-31807744 nomor perangkat seluler Laura Lauren Mandagie (ic.Penggugat)	COPY DARI PRINT
123	T.I,II,III-123	Surat Serah Terima Pengembalian Kunci Apartemen Citypark Cengkareng Tower A Lantai 10	COPY DARI COPY
124	T.I,II,III-124	Surat Pemberitahuan status rumah di perumahan mutiara taman palem	COPY DARI ASLI
125	T.I,II,III-125	Surat somasi 1 No. 034/SOMASI/LLM/PTW /VII/2023 tanggal 16 Juli 2023	COPY DARI ASLI
126	T.I,II,III-126	Bukti Somasi 2 No. 035/SOMASI II/LLM/PTW /VII/2023 tanggal 18 Juli 2023	COPY DARI ASLI
127	T.I,II,III-127	Bukti Tergugat III sudah memberikan jawaban pada tanggal 21 Juli 2023 atas surat Somasi 1 dan Somasi 2 – Rumah.	COPY DARI COPY

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



128	T.I,II,III-128	Bukti Tergugat III sudah memberikan jawaban pada tanggal 21 Juli 2023 atas surat Somasi 1 dan Somasi 2 – Mobil Innova B 1702 SFZ.	COPY DARI COPY
129	T.I,II,III-129	Daftar Nilai SPPT Surat Pemberitahuan Pajak Terutang	COPY DARI COPY
130	T.I,II,III-130	Surat Tanda Terima Laporan Polisi tanggal 31 Juli 2023	COPY DARI ASLI
131	T.I,II,III-131	Surat Undangan Klarifikasi 11 Agustus 2023	COPY DARI ASLI
132	T.I,II,III-132	Surat Undangan Klarifikasi 18 September 2023	COPY DARI ASLI
133	T.I,II,III-133	Surat Kepada Bapak Pimpinan Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil - Jakarta Barat tanggal 20 Oktober 2023	COPY DARI COPY
134	T.I,II,III-134	KTP-el atas nama Laura Loren Mandagie NIK 3578267004830001	COPY DARI PRINT
135	T.I,II,III-135	Notulen Pembicaraan dengan Bapak Fandri Farris (Dukcapil Jakarta Barat) atas penggunaan KTP-el Laura Loren Mandagie	COPY DARI COPY
136	T.I,II,III-136	Surat Kepada Bapak Abdul Harris Lurah Cengkareng tanggal 2 Oktober 2023	COPY DARI COPY
137	T.I,II,III-137	Notulen Pembicaraan dengan Bapak Lurah Cengkareng Timur atas penggunaan KTP-el Laura Loren Mandagie	COPY DARI COPY
138	T.I,II,III-138	Surat Balasan Dari Bapak Pimpinan Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil tanggal 23 Oktober 2023	COPY DARI ASLI

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I,II dan III juga menghadirkan saksi di persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Tona Poltak Romano M

- Bahwa saksi mengenal dekat Para Tergugat, kalau Penggugat saksi tahu tapi tidak pernah berbicara langsung;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan saudara dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi sering kerumah Para Tergugat mulai dari tahun 2006 sampai terakhir akhir tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui yang tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng– Jakarta Barat pada tahun 2006 adalah orang tua dari Para Tergugat dan kakak-beradik dari Para Tergugat;

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan alm.Richard Erbin SSI setelah menikah tahun 2014 tidak lagi tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat mulai tahun 2014 sampai dengan 2022;

## 2. Saksi Ratna febra R.M ;

- Bahwa saksi mengenal dekat Para Tergugat maupun Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan saudara dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi memberitahukan bahwa tunggakan cicilan KPR sudah menggulung diketahui bulan Agustus 2006 saat pihak Bank Lippo menelepon kerumah Sdri. Ratna Febra RM.
- Bahwa belum ada pengalihan hak atas obhjek perkara baik AJB dan SHM
- Bahwa saksi mengetahui langsung mengenai pembelian rumah yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat;
- Bahwa saksi yang membayar Booking Fee dan DP sebesar Rp.150.0000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) melalui setoran tunai dari BANK MANDIRI ke rekening Marketing Sdri. Fenny Soemanto dan PT. BANGUN CIPTA KARYA PERKASA, semua bukti setoran tersebut ditandatangani oleh saksi lengkap dengan alamat rumah dan No. HP sesuai dengan bukti Para Tergugat yaitu bukti T.I,II,III.10 sampai dengan T.I,II,III.16 yang diperlihatkan oleh Penasihat Hukum Para Tergugat di hadapan Majelis Hakim maupun Penasihat Hukum Penggugat;
- Bahwa saksi juga ikut membayarkan tunggakan-tunggakan angsuran rumah pada BANK CIMB Tbk bersama-sama Tergugat III dan alm.Richard Erbin SSI, dikarenakan adanya Surat Peringatan I,II dan III dari BANK CIMB Tbk kepada alm.Richard Erbin SSI, dan bukti tersebut diperlihatkan oleh Penasihat Hukum Para Tergugat di hadapan Majelis Hakim maupun Penasihat Hukum Penggugat yaitu bukti T.I,II,III.42 sampai dengan T.I,II,III.65;
- Bahwa saksi mengatakan pernah 2 kali uang pembayaran tunggakan diberikan ke Alm. Richard Erbin SSI, bulan Agustus 2006 dan Oktober 2006 tidak dibayarkan oleh Alm. Richard Erbin SSI, dan pada bulan Februari 2007 berdasarkan bukti **T.I,II,III-73 Rp.**

*Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



**16.000.000 Tergugat III membayar lebih untuk menutupi Perbuatan Suami Penggugat.**

- Bahwa saksi mengatakan Penggugat tidak pernah sama sekali tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat mulai perkawinan Penggugat dengan alm.Richard Erbin SSI tahun 2014 sampai dengan sekarang 2023;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana yang disebutkan didalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya kuasa Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. Tentang gugatan Penggugat salah Alamat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat adalah merupakan Hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi poin 1 harus ditolak;

2. Tentang Legal Standing In Judicio/Eksepsi Diskualifikasikan atau gemis aanhoedanigheid;

Menimbang, bahwa mengenai adanya ahli waris lainnya yang tidak diikutsertakan sebagai Penggugat, yaitu Denzell Rainer Simanungkalit, hal tersebut sudah menyangkut pembuktian didalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi poin 2 ini juga harus ditolak;

3. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa mengenai poin eksepsi 3 ini telah dipertimbangkan didalam poin eksepsi 1 ini dan diambil alih menjadi pertimbangan didalam eksepsi poin 3 ini;

Dalam Konvensi :

Didalam Pokok Perkara :

*Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan Para Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dengan memasuki sebidang rumah dari Alm Richard Erbin. SSI yang diperoleh bersama Penggugat yang beralamat di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT.006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara);

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Para Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwasanya Tergugat III khususnya telah menempati, memamfaatkan dan menguasai tanah dan bangunan sebagai objek perkara a quo sudah 19 tahun terhitung dari hari Kamis tanggal 28 Oktober 2004 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No. 0181/BAST\_D/BCKP/X/04 sampai dengan sekarang 2023. Selama ini tidak pernah ada pihak-pihak lain termasuk alm.Richard Erbin SSI semasa hidupnya, dan sekarang Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah sebagai objek perkara adalah miliknya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat-surat didapatlah fakta hukum sebagai berikut :

1. Penggugat Laura Loren Mandagie dan alm.Richard Erbin Simanungkalit, SSI., adalah pasangan suami-istri; (Bukti P - 2, P - 3, P - 4), dan memiliki seorang anak laki-laki yang bernama Denzell Rainer Simanungkalit. (Bukti P - 5, P - 6, P - 7 dan P - 10);
2. Bahwa alm.Richard Erbin Simanungkalit, SSI., sebelum menikah dengan Penggugat Laura Loren Mandagie ada membeli rumah secara kredit yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D.2/27 RT.006/RW.014 Kel. Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 131/MTP/RMH/X/04 yang dibuat pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2004 (Bukti P - 36 Jo P - 11, P -12, P - 13, P - 14, P -15, P - 24, P - 25, P - 26).
3. Bahwa alm.Richard Erbin Simanungkalit, SSI. Meninggal dunia pada tanggal 18 Mei 2023; (Bukti P - 8, P - 9 dan P - 10);
4. Bahwa Penggugat setelah menikah dengan alm.Richard Erbin Simanungkalit, SSI tidak pernah sama sekali tinggal di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat mulai perkawinan Penggugat dengan alm.Richard Erbin SSI tahun 2014 sampai dengan sekarang 2023, tetapi

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



rumah tersebut ditempati oleh orang tua dari Para Tergugat dan Para Tergugat;

5. Bahwa Tergugat III adalah adik kandung dari alm.Richard Erbin, S.SI.,
6. Bahwa ternyata alm.Richard Erbin, S.SI didalam melakukan pembayaran kredit rumah Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta, sering tidak lancar sehingga mendapat teguran dari pihak Bank (Bukti T - I, II, III - 64, 66, 67, 70);
7. Bahwa selanjutnya atas ketidaklancaran pembayaran Kredit rumah tersebut, selanjutnya Tergugat III, mengambil alih pembayarannya yang meliputi :

- a) Booking Fee sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), (Bukti T - I, II, III - 11,
- b) DP - 1, sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) (Bukti T - I, II, III - 13,
- c) DP - 2, sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), (Bukti T - I, II, III - 15),
- d) dan kekurangan DP - 2, sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), (Bukti T - I, II, III - 16) sesuai dengan jawaban Para Tergugat jumlahnya Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- e) Setoran Tunai tunggakan cicilan KPR sesuai Bukti T - I, II, III - 68.A sampai dengan 69.B, Bukti T - I, II, III - 71.A sampai dengan Bukti T - I, II, III - 73, Bukti T - I, II, III - 75 sampai dengan Bukti T - I, II, III - 86 sesuai dengan jawaban Para Tergugat jumlahnya Rp105.4200.000,- (seratus lima juta empat ratus dua puluh puluh ribu rupiah);
- f) Dengan demikian jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III adalah : **Rp150.000.000,- + Rp105.420.000,- = Rp255.420.000,- (dua ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)**

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap jika Para Tergugat tinggal di objek sengketa sebelum Penggugat menikah dengan suaminya alm.Richard Erbin SSI, sehingga dengan demikian tidaklah terbukti jika Para Tergugat masuk kerumah tersebut secara paksa;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah terbukti ada melakukan pembayaran untuk pelunasan Booking Fee, Down Payment, Cicilan KPR sejumlah **Rp255.420.000,- (dua ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)**, sehingga Tergugat III berpendapat jika Pembayaran yang telah dilakukannya tersebut adalah merupakan Bukti Permulaan Kepemilikan Tanah dan Bangunan atas objek sengketa;



Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat III tersebut, Majelis Hakim tidak dapat membenarkannya dengan alasan Perikatan jual beli atas objek sengketa adalah atas nama Suami Penggugat alm.Richard Erbin SSI dengan pihak PT Bangun Cipta Karya Perkasa, bukan dengan Tergugat - III, demikian juga pembayaran pembayaran sehubungan dengan cicilan KPR, Booking Fee dan Dow Payment dilakukan atas nama alm.Richard Erbin SSI, bukan atas nama Tergugat - III; demikian juga tidak ada bukti yang menunjukkan telah ada pengalihan Hak berupa Jual Beli atau Hibah antara suami Penggugat alm.Richard Erbin SSI dengan Tergugat III, baik semasa alm.Richard Erbin,S.SI msih hidup ataupun setelah Dia meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dibeli oleh alm.Richard Erbin,S.SI sebelum pernikahannya dengan Penggugat dengan demikian status harta adalah Harta Bawaan, dan oleh karena alm.Richard Erbin,S.SI telah meninggal dunia maka Penggugat sebagai Isteri dan juga anak laki-laknya yang bernama Denzell Rainer Simanungkalit adalah sebagai ahli warisnya , dengan demikian berhak atas Objek sengketa, dan beralasan untuk meminta agar Para Tergugat menyerahkan Objek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Mobil New Inova Bensin 20 MT tahun 2010, warna Hitam Metalik, Nomor Polisi B 1702 SFZ Nomor rangka MHFXW40G1A500667 Nomor Mesin 1 TR6874737, oleh karena objek tersebut telah dikeluarkan oleh Penggugat dari materi gugatannya pada saat perbaikan gugatannya, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat lainnya tidak perlu dipertimbangkan karena menurut Majelis Hakim tidak begitu relevan didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian adalah beralasan untuk mengabulkan Petitum nomor 2, 3, dan 5, dapat dikabulkan, dimana Petitum nomor 3 dan 5 disatukan pada Petitum nomor 2;

Menimbang, bahwa untuk Petitum nomor 6, dan 9, oleh karena tidak terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum nomor 7 dan 8, karena tidak pernah diletakkan sita baik revindicator ataupun conservatoir beslag, maka Petitum tersebut juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk Petitum nomor 10 juga harus ditolak, karena tidak ada bukti yang mendukung dalil Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum nomor 4, 11 dan 12 adalah merupakan permintaan yang mirip, oleh karenanya akan dijadikan satu petitum



didalam amar putusan dengan redaksi yang diperbaharui berdasarkan azas *Ex Aquo Et Bono*;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum nomor 14, oleh karena tidak didukung oleh bukti bukti yang autentik maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditetapkan didalam amar putusan;

**Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat III dalam rekonvensi (Penggugat III d.r)/Tergugat III dalam konvensi (Tergugat III d.k) adalah sebagaimana yang terurai dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi diambil alih sepenuhnya dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang telah dipertimbangkan didalam gugatan konvensi diambil alih menjadi pertimbangan didalam pertimbangan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, dengan mempertimbangkan azas *Ex Aquo Et Bono*, maka Majelis Hakim akan memberi pertimbangan sebagai berikut didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah terbukti dipersidangan jika Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah ada mengeluarkan uang sejumlah **Rp255.420.000,- (dua ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)**, untuk pelunasan kewajiban pembelian atas objek sengketa yaitu Tanah dan bangunan yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa atas pengeluaran uang tersebut demi keadilan menurut Majelis Hakim, maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berkewajiban untuk membayarnya kepada Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa penyerahan objek sengketa oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah digantungkan kepada pembayaran yang harus dilakukan kepada Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi uang sejumlah **Rp255.420.000,- (dua**



*ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah*) oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai biaya renovasi yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menurut Majelis Hakim tidak dapat diperhitungkan sebagai pengeluaran yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, dikarenakan Rumah Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat yang mendiami objek sengketa selama ini adalah Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi, jadi sudah merupakan suatu kewajiban untuk melakukan melakukan renovasi demi kenyamanan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi dalam mendiami objek sengketa, terlebih selama mendiami objek sengketa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi tidak ada membayar sewa rumah objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan yang diajukan oleh Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi didalam amar gugatannya haruslah ditolak untuk seluruhnya, namun berdasarkan azas Aquo Et Bono Majelis Hakim menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Konvensi harus membayar uang sejumlah **Rp255.420.000,- (dua ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)** kepada Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara oleh karena sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi sedangkan gugatan rekonvensi diajukan sebagai satu kesatuan dengan gugatan konvensi dan bukan merupakan perkara baru maka tidak diperlukan biaya perkara, sehingga dengan demikian biaya perkara dalam rekonvensi ini harus dinyatakan nihil ;

Mengingat ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara serta ketentuan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini

#### **M E N G A D I L I**

**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan secara hukum Penggugat Laura Loren Mandagie dan Denzell Rainer Simanungkalit adalah ahli waris dari alm Richard Erbin, S.SI yang berhak

*Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas objek sengketa yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat ;

- Memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Mutiara Taman Palem Blok D2/27 RT/RW 006/014 Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng–Jakarta Barat kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang sejumlah **Rp255.420.000,- (dua ratus lima puluh lima juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)** kepada Penggugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah **Rp1.414.300,- (satu juta empat ratus empat belas ribu tiga ratus rupiah)**, secara tanggung renteng;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari : Senin, tanggal 11 Desember 2023 oleh kami : Julius Panjaitan, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Praditia Danindra S.H.,M.H dan Diah Tri Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim anggota dengan dibantu oleh Daniel Aryanto Simarmata S.E.,S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Praditia Danindra S.H.,M.H

Julius Panjaitan, S.H., M.H.

2.Diah Tri Lestari, S.H.,

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Daniel Aryanto Simarmata, SE., S.H.

Rincian Biaya :

PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,-
PNBP Pertama	Rp.	50.000,-
Proses Perkara	Rp.	150.000,-
Panggilan	Rp.	140.000,-
PS	Rp.	1.000.000,-
Biaya Penggandaan	Rp.	24.300,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
<u>Meterai</u>	Rp.	<u>10.000,-</u>

Jumlah  
belas ribu tiga ratus rupiah) Rp. 1.414.300,- ( satu juta empat ratus empat